

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Répertoire n°34/2024
E-BAIL-591/23

Audience publique du 5 janvier 2024

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne, assistée par son curateur la FONDATION SOCIETE1.), représentée par PERSONNE2.), munie d'une procuration écrite,

et

PERSONNE3.) et son épouse
PERSONNE4.),
les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par PERSONNE4.), préqualifiée.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 23 novembre 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 13 décembre 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les parties entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 23 novembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour se voir accorder une prolongation du délai de résiliation du contrat de bail liant les parties.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de bail conclu en date du 1^{er} février 2017, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) lui ont loué un appartement sis à L-ADRESSE1.) et que par courrier du 27 juillet 2023, les bailleurs l'ont informée de la résiliation du bail avec effet au 31 janvier 2024 pour besoin personnel.

La requérante affirme que depuis la résiliation du bail, elle est à la recherche d'un nouveau logement, mais que la situation actuelle du logement ne lui a pas encore permis de trouver un autre logement, de sorte qu'elle sollicite, sur base des dispositions de l'article 1736 du code civil, la prolongation du délai de résiliation.

A l'audience des plaidoiries du 13 décembre 2023, la requérante, dûment assistée par PERSONNE2.) de la Fondation SOCIETE1.), gérante de la curatelle de la requérante, explique ne pas remettre en cause la validité de la résiliation du contrat de bail et le besoin personnel avancé par les bailleurs. Elle explique cependant qu'en raison de sa situation personnelle et de la situation actuelle du logement, elle n'a pas encore réussi à trouver un autre logement malgré ses recherches assidues. Elle demande à se voir accorder une prolongation du délai de résiliation de six mois.

PERSONNE4.), présente en personne pour son compte et pour le compte de son époux PERSONNE3.), explique que leur fille est revenue de l'université et entend s'installer dans l'appartement litigieux. Elle ne s'oppose néanmoins pas à accorder à PERSONNE1.) un ultime délai de trois mois.

Sur question du tribunal en ce qui concerne la recevabilité de la requête, la requérante fait expliquer que la requête a tardé à être déposée en bonne et due forme au tribunal alors qu'elle lui a été renvoyée à deux reprises par le greffe puisqu'elle n'était pas complète.

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail signé au mois de novembre 2016, avec effet au 1^{er} février 2017, les époux PERSONNE5.) ont donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à ADRESSE1.).

Par courrier recommandé du 25 juillet 2023, les époux PERSONNE5.) ont résilié le contrat de bail avec effet au 31 janvier 2024 pour cause de besoin personnel.

Sur demande du tribunal, PERSONNE1.) affirme avoir reçu ladite lettre de résiliation le 27 juillet 2023.

L'article 12 (3) de la loi précitée du 21 septembre 2006 dispose que « Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. (...) En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. (...) »

La requête en prolongation de PERSONNE1.) déposée en bonne et due forme au greffe du tribunal de paix en date du 23 novembre 2023 est partant irrecevable pour avoir été introduite après le délai de trois mois à compter de la réception de la lettre de résiliation tel que prévu par la loi.

Le tribunal donne cependant acte aux parties qu'elles s'accordent à ce que les bailleurs accordent à PERSONNE1.) un ultime délai de déguerpissement de trois mois, soit jusqu'au 30 avril 2024.

L'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 dispose encore que « *La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel.* »

Il est partant statué en dernier ressort.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement, en dernier ressort,

déclare irrecevable la demande en prolongation du délai de résiliation,

donne acte aux parties que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) accordent à PERSONNE1.), qui l'accepte, un délai de déguerpissement trois mois,

condamne PERSONNE1.) à quitter les lieux avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef pour le 30 avril 2024 au plus tard,

au besoin **autorise** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à faire expulser PERSONNE1.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.